



WIE IS DE ONTWIKKELAAR?

Niersman projectontwikkeling BV uit Voorschoten

WIE IS DE AANNEMER?

Bouwbedrijf Niersman

WIE IS DE ARCHITECT?

Bloemen architecten

WANNEER IS DE VERWACHTE START BOUW?

2de kwartaal 2025 Prognose start bouw (mits aan alle verplichtingen is voldaan)

WANNEER IS DE VERWACHTE OPLEVERING?

Het aantal werkbare werkdagen conform de aannemovereenkomst is 450 dagen. De verwachte bouwtijd bedraagt 18 tot 21 maanden. Tussen het opleveren van de eerste en de laatste woning zal circa 8 weken zitten.

HOEVEEL WERKBARE WERKDAGEN ZITTEN ER IN 1 JAAR?

Circa 180.

WANNEER SLUIT DE INSCHRIJFPERIODE?

U kunt u tot maandag 3 juni 17.00 uur inschrijven voor de woningen van The Winston.

VINDT DE TOEWIJZING VAN DE WONINGEN PLAATS DOOR MIDDEL VAN LOTING?

Nee, inschrijvers met een financiële check krijgen voorrang boven inschrijvers zonder financiële check.

WAT KAN IK VERWACHTEN VAN HET EERSTE GESPREK?

Voorafgaand aan het eerste gesprek ontvangt u van de makelaar een e-mailbevestiging met daarin de documenten welke zij met u zullen bespreken. De makelaar zal het hebben over het project in zijn geheel, het toegewezen bouwnummer, de planning en uiteraard ook het financiële plaatje.

HOE LANG IS DE OPTIEPERIODE?

Circa 2 weken gerekend vanaf het eerste gesprek bij de makelaar. Houd er rekening mee dat de beslissing om te kopen na circa 1 week genomen moet worden. Op deze manier kan de makelaar uw bedragen ten aanzien van het financieringsvoorbehoud opnemen in het contract. Tijdens het eerste gesprek wordt direct een tekenafpraak met u ingepland.

WAT KAN IK VERWACHTEN VAN DE TEKENAFSPRAAK?

Voorafgaand aan de tekenafpraak worden de koop- en aannemovereenkomst opgesteld. Wij adviseren u de blanco concepten van deze overeenkomsten voorafgaand aan de tekenafpraak door te lezen. U kunt deze terugvinden via de link welke u van de makelaar ontvangen hebt. Tijdens de tekenafpraak bespreekt de makelaar de overeenkomsten. Er is voldoende gelegenheid om vragen te stellen. Na het bespreken van de overeenkomsten zet u uw digitale handtekening op de overeenkomsten.



WAT ZIJN OPSCHORTENDE VOORWAARDEN?

Opschortende voorwaarden zijn voorwaarden die de Verkoper en/of Aannemer opnemen in de Koop- en Aanneemovereenkomst. Aan deze voorwaarden moet worden voldaan binnen een bepaalde periode. Als dat niet gebeurt, dan is de overeenkomst niet tot stand gekomen.

ZIJN ER OPSCHORTENDE VOORWAARDEN?

Ja, er zijn diverse opschortende voorwaarden:

1. 70% van de woningen moet zijn verkocht;
2. de planacceptatie van Woningborg moet binnen zijn;
3. de omgevingsvergunning moet zijn afgegeven en onherroepelijk geworden zijn;
4. de grond moet bouwrijp zijn;
5. de vereiste vergunning onder de Wet Natuurbescherming moet zijn afgegeven.

KAN IK ONTBINDENDE VOORWAARDEN OPNEMEN VOOR MIJN FINANCIERING?

Ja dat kan, mits u dit hebt opgegeven bij het invullen van het inschrijfformulier op de projectwebsite. Laat u hierover altijd op voorhand adviseren door uw financieel adviseur.

WANNEER MOET IK MIJN FINANCIERING GAAN REGELEN?

Wij raden u aan voorafgaand aan het inschrijven reeds financieel advies in te winnen bij een onafhankelijk hypotheekadviseur. Dit advies kunt u laten updaten nadat u het eerste gesprek bij de makelaar gehad hebt. Afhankelijk van hetgeen opgenomen in uw koop- en aanneemovereenkomst heeft u wel of geen financieel voorbehoud. In uw koop- en aanneemovereenkomst is daarnaast vastgelegd dat de termijn voor financiering aanvangt direct na ondertekening, u hebt vanaf dat moment 2 maanden de tijd om de financiering op orde te krijgen.

HOE LANG MOET MIJN HYPOTHEEKOFFERTE GELDIG ZIJN?

Wij raden u aan een hypotheekofferte te kiezen die minimaal de duur van de opschortende voorwaarden geldig is, voor dit project is dat 9 maanden, of een offerte die verlengd kan worden tot de duur van de opschortende voorwaarden. Het eventuele verlopen of verlengen van de hypotheekofferte is altijd voor uw eigen rekening en risico.

WAT IS DE STATUS VAN HET BESTEMMINGSPLAN?

n.v.t.

WAT IS DE STATUS VAN DE OMGEVINGSVERGUNNING?

Eind mei zal de Gemeente Raad van Alphen aan den Rijn besluiten of de zienswijze op de vergunning voldoende zijn weerlegd. Hierna is er een vergunning, voor deze onherroepelijk hebben bezwaarmakers 6 weken om beroep in te dienen bij de Raad van State.

IS ER AL EEN HUISNUMMERBESLUIT? WAT ZIJN DE STRAATNAMEN?

Siriusstraat

HOEVEEL BOUWNUMMERS OMVAT HET PLAN?

43 koopappartementen en 28 huurappartementen



WELKE WONINGTYPEN KOMEN ER IN HET PLAN?

Appartementen in diverse formaten koop en huur. In de woningzoeker zijn de verschillende woningtypes te zien

WANNEER MOET IK MIJN MEER- EN MINDERWERK DOORGEVEN? HOE KAN IK MIJN MEER- EN MINDERWERK DOORGEVEN? IS ER EEN KOPERSBEGELEIDER?

Na ondertekening koop- en aannemingsovereenkomst wordt u gekoppeld aan uw eigen digitale woningdosier, hier vindt u de informatie die op uw woning van toepassing is. Ook kunt u hier contact opnemen met uw kopersadviseur. Na het ontvangen van de goed nieuwsbrief wordt u door Bouwbedrijf Niersman uitgenodigd om de aanpassingsmogelijkheden te bespreken.

HOE VINDT DE AFVALINZAMELING PLAATS?

Op het parkeerterrein worden ondergrondse afvalcontainers geplaatst

WIE IS DE LEVERANCIER VOOR HET TEGELWERK, SANITAIR EN KEUKEN?

n.t.b.

ZIT ER EEN KEUKEN IN DE WONING?

Nee, u ontvangt in de contactstukken wel een keukenvoorstel vanuit Bemmel en Kroon.

KAN DE BADKAMER EN/ OF TOILET OOK CASCO OPGELEVERD WORDEN?

Nee. Dit kan niet in verband met de Woningborggarantie. Meer specifieke informatie hieromtrent is na ondertekening Koop- en Aannemingsovereenkomst op te vragen bij de kopersbegeleider.

HOE WORDEN DE WANDEN AFGEWERKT?

Alle wanden van de woonkamer, slaapkamers, keuken, entree worden behangklaar opgeleverd. Behangklaar wil zeggen dat de muur klaar is om voorbereidende werkzaamheden te treffen voor het behangen van de muur. Let op er kunnen dus nog een aantal oneffenheden in de wand zitten.

HOE WORDEN DE VLOEREN AFGEWERKT?

De vloeren worden niet nader afgewerkt. Dit betekent dat u de afwerkvloer ziet waarop u zelf vloer-afwerking aan moet laten brengen. Houdt wel er rekening mee dat de woningen voorzien zijn van vloer- verwarming als hoofdverwarming. Niet alle vloer-afwerkingen zijn geschikt om toe te passen bij vloer- verwarming, ook zullen sommige vloer-afwerkingen nadere egalisatie van de vloeren vereisen. Meer informatie kunt u opvragen bij een vloerenleverancier.

HOE WORDEN DE PLAFONDS AFGEWERKT?

De plafonds worden voorzien van wit spuitwerk met een lichte structuur. De V-naden van de bovenliggende vloeren blijven in het zicht. Bij sommige appartementen zijn er steunbalken die onder het plafond uit komen. Deze worden afgetimmerd brandwerende beplating.



HOE WORDT DE WONING VERWARMD EN VAN WARM WATER VOORZIEN?

De woningen worden van warm water en verwarming voorzien middels een warmtepomp met Warmte Koude Opslag doormiddel van een gedeelde dieptebronnen. Dit systeem zorgt voor verkoeling van enkele graden in de zomer (let op het is geen airco, maximaal ca. 3 graden koeling in de vloer) en verwarmd uw woning in de winter. Het systeem werkt het beste als het gehele jaar gewerkt wordt met een vaste temperatuur. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de technische omschrijving welke onderdeel is van de contractstukken.

IS ER VLOERVERWARMING AANWEZIG?

De woning wordt voorzien van vloerverwarming uitgelegd als hoofdverwarming in alle verblijfsruimten. In de badkamer wordt een handdoekradiator opgehangen als bijverwarming.

IS ER GAS AANWEZIG IN DE WONING?

Nee, de woningen zijn gasloos.

KOMEN ER STANDAARD PV PANELEN OP HET APPARTEMENTENCOMPLEX?

Nee, het appartementencomplex wordt niet voorzien van PV panelen. We worden voorzieningen aangebracht in de centrale voorzieningen kast zodat in de toekomst pv panelen geplaatst kunnen worden.

KOZIJNEN EN GLAS IN DE GEVELS

De gevels zijn voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas. Alle ramen zijn van binnenuit bewasbaar, behoudens de glaspartij bij het trappenhuis.

Op de balkons aan de zuidgevel worden glazenschermen aangebracht om de geluidshinder van de toekomstige verbindingsweg zoveel mogelijk te voorkomen. Alle woningen met een balkon aan de zuidgevel hebben een glazenscherm tot 1,2 meter hoog. Alleen de onderste 5 verdiepingen hebben ook een scherm van 1.2 meter tot het bovenliggende balkon. Dit bovenste deel wordt uitgevoerd met een schuifstelsel zodat dit open en dicht kan worden gemaakt.

WELKE ANDERE DUURZAAMHEIDSMATREGELEN WORDEN GETROFFEN?

De woningen zijn standaard voorzien van een ventilatie warmte-terugwin-installatie en zijn Gasloos. De lager gelegen daken worden uitgevoerd met een groen dak.

WELK VOORLOPIG ENERGIE LABEL KRIJGT DE WONING?

A+++ Wist u dat als u zeer energiezuinige woningen koopt u in dit project een ruimere leencapaciteit heeft tot € 30.000,=

WAT ZIJN DE AFMETINGEN VAN MIJN BALKON OF TERRAS?

Zie hiervoor de prijslijst.

WAAR KAN IK EN MIJN BEZOEK DE AUTO PARKEREN?

Bij het gebouw zijn 71 parkeerplaatsen. Deze zijn openbaar toegankelijke en worden niet aan de woningen toegewezen. Verder is er op de tegenover gelegen Pegasus straat een groot parkeerterrein waar kan worden geparkeerd. Max 5 min lopen.



WAT IS WONINGBORG?

Woningborg is een verzekeringsmaatschappij welke garantie geeft op afbouw van nieuwbouwprojecten en kwaliteit na oplevering. Uw woning wordt onder Woningborg garantie gebouwd.

Na ondertekening van de overeenkomsten en het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarden zullen wij een garantiecertificaat voor u aanvragen bij Woningborg. Dit certificaat geeft garantie op de afbouw van het project en is tevens een kwaliteitswaarborg voor uw woning.

WAT IS GRONDRENT?

Grondrente is de rente over de grond die u betaalt vanaf de peildatum tot het moment dat u de grond koopt bij de notaris. U betaalt dit omdat de ontwikkelaar de grondprijs voor u heeft voorgesloten. De peildatum voor de grondrente is conform het zes weken nadat de ontbindende voorwaarden zijn vervuld. Zodra de ontbindende en opschortende voorwaarden zijn voldaan kunt u naar de notaris voor de overdracht van de grond. De grondrente bedraagt 7% op jaarbasis.

WAT IS BOUWRENT?

Bouwrente is de rente die u betaalt over eventueel vervallen bouwtermijnen. Dit kan enerzijds omdat u instapt nadat de bouw is gestart, u betaalt dan vanaf de vervaldatum tot het moment dat de eigendom wordt overgedragen via de notaris. Anderzijds kunt u bouwrente verschuldigd zijn als u een factuur te laat betaald. De bouwrente bedraagt 6% op jaarbasis.

WAT BETEKENT VRIJ OP NAAM (V.O.N.)?

De nieuwbouwwoning koopt u Vrij Op Naam, dat betekent dat de ontwikkelaar een aantal kosten op zich neemt, onder andere:

- overdrachtsbelasting ;
- notariskosten voor het opstellen & passeren van de akten;
- kadastrale inmeting.

Wél dient rekening gehouden worden met enkele bijkomende financieringskosten, namelijk:

- kosten voor hypotheekadvies;
- notariskosten voor het opstellen & passeren van de hypotheekakte".